



SANDAKER

Grefsenveien 34D

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 5 800 000,-

OMKOSTNINGER
18 602,-

TOTALPRIS
5 918 367,-

FELLESKOSTNADER
4 495,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 99 765,-

FELLESFORMUE
30 013,-

BRA-I/BRA TOTAL
56/65 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BYGGEÅR
1960

ENERGIMERKING
F - Grønn

TOMTEAREAL
3419 m² (eiet)

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Christoffer Vindum er en fremoverlent og engasjert eiendomsmegler med en bakgrunn fra idrett som har gitt ham både drivkraft, struktur og en sterk lagånd. Han er kjent for sitt omsorgsfulle vesen og sin evne til å sette seg inn i andres situasjon, noe som gjør at både



Oppusset 3-roms med balkong sentralt på Storo | Nytt kjøkken fra 2023 | V.vann & fjernvarme inkl. | 2 boder | Lave omk.

Velkommen til Grefsenveien 34D!

Dette er en attraktiv og oppusset 3-roms andelsleilighet i 3. etasje. Leiligheten ligger i et rolig, men svært sentralt område på Storo, med kort gangavstand til Storo Storsenter, servicetilbud, treningssentre, gode turmuligheter og utmerkede kollektivforbindelser. Boligen har en god planløsning og har gjennomgått flere flotte oppgraderinger de siste årene.

Kort fortalt:

- Stilrent kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer.
- Bad med overflater av mikrosement fra 2025.
- Gjennomgående nye gulv og nymalte overflater (2022-2024).
- To soverom med garderobeløsninger.
- Nordvestvendt balkong på 4 m².
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene.
- Svært gode lagringsmuligheter med to boder.

Velkommen til visning!











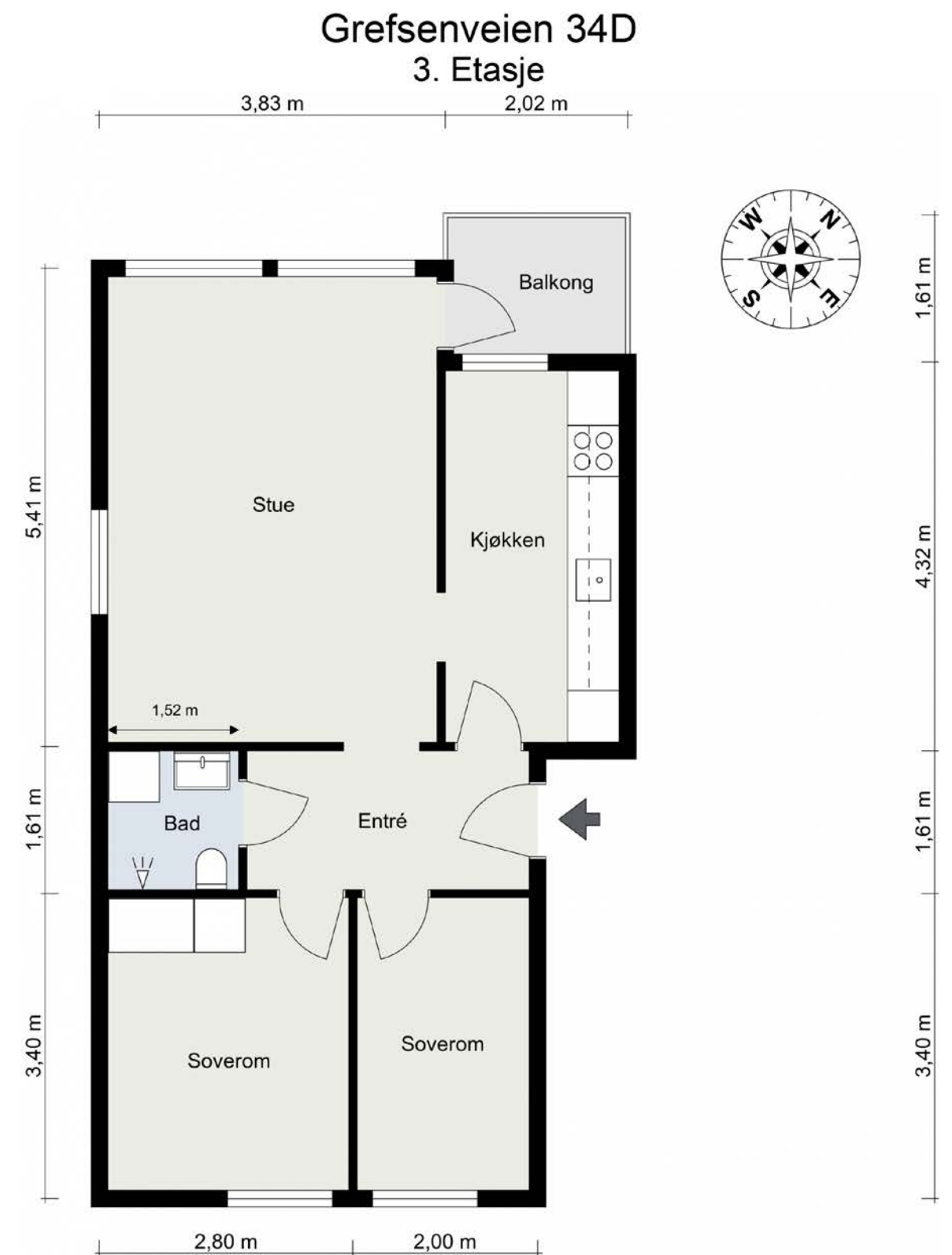








Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

GREFSENVEIEN 34D

OM EINDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 800 000,00 (Prisantydning)

99 765,00 (Andel av fellesgjeld)

5 899 765,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 909 067,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 918 367,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 918 367

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 495,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 4 495,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader (inkl. fyring og varmtvann): kr 3 077,-

- Renter lån Balkonger: kr 92,-

- Avdrag lån Balkonger: kr 232,-

- Renter lån Bergvarme, elbillader, varmeanlegg: kr 247,-

- Avdrag lån Bergvarme, elbillader, varmeanlegg: kr 191,-

- Renter felleslån 3: kr 53,-

- Avdrag felleslån 3: kr 603,-

Følgende kostnader kommer i tillegg:

- Eiendomsskatt faktureres separat to ganger i året

(medio mai og medio oktober)

- Leie av parkeringsplass tildeles etter venteliste

Det er vedtatt betydelige fremtidige kostnader som vil påvirke fellesgjelden og kan føre til høyere felleskostnader. Refinansiering for vedlikehold av oppganger/fasade (1,3 MNOK), bygging av sykkelkur (105 000 NOK) og rørfornying i 2026 (inntil 800 000 NOK). Felleskostnadene kan også endres månedlig basert på renteendringer på borettslagets lån.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 99 765 pr. 03.11.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og

vilkår:

Bank: Den Norske Stats Husbank
Lånenummer: 114783269
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år.
Restsaldo: 940 120
Restløpetid/Antall terminer till innfrielse: 4
Rente: 4.30%.
Første avdrag: 01.11.2010 (siste termin 01.11.2027)

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16366317914
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo: 1 193 534
Restløpetid/Antall terminer till innfrielse: 68
Rente: 5.05%.
Første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2042)

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16367576417
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo: 1 145 328
Restløpetid/Antall terminer till innfrielse: 27
Rente: 5.05%.
Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2032)

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15160667440
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo: 3 945 000
Restløpetid/Antall terminer till innfrielse: 78
Rente: 5.05%.
Første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.04.2045)

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning via Klare Finans AS, som sikrer mot tap av felleskostnader dersom en andelseier unnlater å betale. Avtalen er gyldig til

oppsigelse (frist 1. desember for virkning fra årsskiftet). Kan ikke sies opp hvis borettslaget har lån med IN-ordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett er inkludert i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 30 013 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 363 356(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 453 425(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Dette er en ideell beliggenhet for den aktive som ønsker å bo nært marka, men samtidig sentralt og bynært. Området har gjennomgått en total forvandling de siste årene – fra industriområde til et urbant, levende og familievennlig bydelssentrum. Her finner du en harmonisk blanding av boliger, næringsliv og offentlige kontorer, samt en rekke serveringssteder, butikker, barnehager og skoler. Mange IT- og mediebedrifter holder til her, i tillegg til Handelshøyskolen BI og flere kulturinstitusjoner.

Storo Amfi ligger mellom Storo Storsenter og Nydalen, og byr på blant annet ODEON IMAX-kino (Norges største

kinosenter), Sumo, Los Tacos, Johnny Rockets, Thon Hotel og XXL. Treningstilbudene er mange – med EVO Fitness, Crossfit Fitness Xpress, SATS på Sagene, Nydalen og Storo, samt Myrens Sportssenter på Torshov, som også huser Oslo Squash, Klatreverket og Golfsenteret. I tillegg finner du populære spisesteder som Nydalen Bryggeri og Spiseri og Lofthus Samvirkelag. Rundt det sjarmerende gårdstunet ved Lillo Gård ligger blant annet Meny, Kompis restaurant, Mester Grønn og apotek, som skaper et hyggelig nærsenter. Storo Storsenter ligger kun et steinkast unna med hele 130 butikker.

I tillegg til et bredt servicetilbud har du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Akerselva byr på idylliske turstier, parkområder, industrihistorie og badeplass ved Akerselva Elvebad. Turveiene langs elven tar deg enten opp til Marka og Maridalsvannet, eller ned til Oslo sentrum. Marka tilbyr et stort nettverk av tur- og sykkelveier, lysløyper, bade- og fiskevann.

Kollektivtilbud: Rett utenfor døren finner du et bredt kollektivtilbud med trikk, buss, T-bane og tog som tar deg raskt og enkelt rundt i hele byen. Nærmeste trikkestopp ligger rett ved boligen, og det er kort vei til Storo T-banestasjon med flere linjer, samt Grefsen togstasjon. Hyppige avganger gjør det enkelt å komme seg dit du vil. Med bil tar det ca. 2 minutter til Torshov, 6 minutter til Grünerløkka, 15 minutter til Oslo S og rundt 35 minutter til Oslo lufthavn.

Parkering

Borettslaget har 35 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, og disse følger ikke leiligheten ved salg. Parkering av motorkjøretøyer i gården er kun tillatt for av- og pålessing eller for håndverkere. Det er nevnt at borettslaget har elbillader i forbindelse med fellesanlegg. Det er også tilrettelagt for sykkel- og MC-parkering. For øvrig gjelder gateparkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3419 m²

Pent opparbeidet felles tomt for borettslaget på 3419 m². Fellesarealene består av grønne plener, beplantning, trær, asfalterte gangveier og sittegrupper, samt områder for sykkelparkering.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk datert 20.06.1964. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Boligen er oppført i ca 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 20.06.1964.

Innhold

Andelsleiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, og bad.

Nordvestvendt balkong på 4 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder på totalt 9 m².

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod på 7 kvm og bod på 2 kvm.

3. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom
2

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Leiligheten disponerer en bod i første etasje, nr. 83.

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 246 cm.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på henholdsvis 2 og 7 kvm. Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Velkommen inn. Denne leiligheten i 3. etasje er oppgradert de siste årene og fremstår med en gjennomgående moderne standard. Planløsningen er arealeffektiv med en god fordeling mellom sosiale soner og private rom. Her kan man flytte rett inn i en bolig hvor de store og kostbare oppgraderingene på kjøkken og bad, samt overflater i de fleste rom, allerede er utført.

Entré:

Entréen gir et godt førsteinntrykk med slitesterkt høytrykkslaminat på gulvet, lagt i 2023, og nymalte overflater fra 2022. Rommet har plass til yttertøy og er utstyrt med en smart røykvarsler tilknyttet Google Nest-app.

Stue:

Stuen har en god størrelse som gir fleksibilitet for møblering med både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. En moderne spilevegg gir rommet karakter. Gulvet er belagt med høytrykkslaminat fra Berry Alloc i 2023, og vegger og tak ble sparklet og malt i 2022.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på 4 m². Her er det plass til en liten sittegruppe, perfekt for å nyte ettermiddags- og kveldsluften.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble renovert i 2023 og har en stilren innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. For ekstra trygghet er det installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Rommet har også en liten spiseplass ved vinduet.

Bad:

Badet fikk en overflateoppgradering i 2025 med moderne mikrosement på vegger og gulv. Innredningen er fra samme år og består av en servantbolle på en

praktisk benkeplate med opplegg for vaskemaskin under. Dusjsonen har innfellbare glassdører for optimal utnyttelse av plassen. Det er gulvvarme og mekanisk avtrekk.

To soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet ble oppgradert med et nytt vegg-til-vegg-teppe i 2024 for økt komfort, og har en romslig garderobeløsning fra 2022. Det andre soverommet ble pusset opp i 2023 med nytt høytrykkslaminat på gulvet og en praktisk skyvedørsgarderober med speilfronter.

Overflater:

Gulvoverflater: Gjennomgående høytrykkslaminat fra Berry Alloc i stue, entré og det ene soverommet. Vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverommet. Mikrosement på badegulv.

Vegger: Hovedsakelig malte, glatte flater. Spilevegg i stue og mikrosement på bad. Himling: Malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer godt med lagringsplass. Det er garderobeskap på begge soverom. I tillegg medfølger to boder i kjelleren med et samlet areal på 9 m², samt en bod i første etasje.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Det ble i juni 2025 lagt mikrosement på vegger og gulv på badet. Dette er lagt oppå eksisterende fliser på badet. Badet er derfor ikke totalrenovert. Denne jobben ble utført av meg selv. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei.

Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: rørlegger fra mitt anbud
Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid ble utført på kjøkkenet da det ble nytt.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja.
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Min far (utdannet elektriker)
Beskrivelse av arbeidet: Montere opp det eksisterende elektriske som var på kjøkkenet i forhold til oppussingen. Også byttet flere hvite stikkontakter til sorte. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elvia
Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av el-anlegget.

Følgende informasjon fremkommer: Boligen har sin jeg kjøpte den vært gjennom renovering av alle rom. Det er satt inn nytt kjøkken, lagt mikrosement på bad, nye gulv i hele leiligheten, sparklet og malt vegger + tak, pusset og malt alle dørene, nye garderober på rommene. All jobb er gjort selv i leiligheten.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.11.2025.

Bygning: Boligbygg med flere boenheter bygget i 1960. Etasjeskiller er av betong.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004.

Dører: Bygningen har en malt balkongdør i tre og en brann- og lydklassifisert entrédør (brannklasse EI 30). Innvendig har boligen malte fyllingsdører, antatt fra byggeår. Alle dørene i leiligheten ble pusset ned og malt på nytt i september 2024.

Balkong/terrasse: Balkong mot nordvest på 4 m². Konstruksjonen er et betongdekke belagt med fliser.

VVS-installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber, med stoppekraner i felles kjeller. Avløpsrør er av plast. Boligen er tilknyttet sentralanlegg for varmt vann. På badet, som ble bygget i 2004, er det plastsluk og banemembran. Det er installert vannstoppsystem på kjøkkenet.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggmonterte ventiler i stue og begge soverom. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter fra 2023; det er ikke tillatt av borettslaget å føre avtrekk ut.

Tekniske detaljer: Oppvarming med sentralvarmeanlegg med radiatorer, samt elektriske varmekabler på bad. Det er felles brannvarsling for borettslaget, i tillegg til en røykvarsler i stuen tilknyttet dette. Det er også en røykvarsler i entré med app. Det er installert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjellerboder: Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på henholdsvis 2 m² og 9 m².

Bod i første etasje: Leiligheten disponerer en bod i første etasje, nr. 83.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med elskap plassert i felles trappegang. Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvira datert 16.01.2025.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Nei
Det foreligger ikke samsvarserklæringer.
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt på befaring 99 cm. Noe bom i fliser. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Ingen akutte tiltak nødvendig.

- Innvendig - Overflater | Det er noe knirk i laminatgulv og glippe mellom utforing og parkett. Det er ikke behov for tiltak.

- Innvendige dører | Dører antatt fra byggeår med forventet slitasje, alder tatt i betrakning., dør mot soverom subber mot gulvteppe. Det er ikke behov for strakstiltak.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Membran er på slutten av forventet brukstid. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Ingen akutte tiltak nødvendig.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er målt ca. 6 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Gummilist i dusj vil hindre at vann renner til sluk ved en eventuell lekkasje fra wc, vaskemaskin eller servant. Det må foretas utbedring av avviket. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er ikke rengjort for inspeksjon. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det er vurdert til å ikke være behov for strakstiltak, bortsett fra rengjøring av sluk.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltagning ble ikke foretatt da det er vegger av mur. Ingen unormale utslag med fuktindikator på overflater tilstøtende rom.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha

feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Grefsenveien 34D, 0485 OSLO

Gnr. 76, bnr. 7, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 36 i Grefsenv 34 Borettslaget med orgnr. 948610817

Selger

Magnus Eriksen Litland

Borettslag

Grefsenv 34 Borettslaget

Organisasjonsnummer: 948610817

Andelsnummer: 36

Borettslaget Grefsenveien 34 er et borettslag tilknyttet USBL som forretningsfører. Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Borettslaget har en sikringsordning mot tap av felleskostnader via Klare Finans AS. Det er ikke vedtatt en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Borettslaget har vedtatt flere større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter som vil påvirke fellesgjelden og potensielt felleskostnadene. Generalforsamlingen i 2025 godkjente finansiering for en rekke tiltak gjennom låneopptak og refinansiering. Dette inkluderer vedlikehold av oppganger, fasade, nye postkasser og brannverntiltak (1,3 MNOK), samt bygging av et nytt sykkelstur (105 000 NOK). I tillegg er det planlagt et nytt låneopptak på 2,2 MNOK i juli 2025 for diverse vedlikehold.

Det er vedtatt en omfattende rørfornyning av stikkledningene fra blokken til det kommunale nettet, planlagt gjennomført sommeren 2026. Arbeidet har en estimert varighet på ca. 2 uker. I denne perioden vil vann og avløp i leilighetene være stengt, og det vil bli utplassert sanitærbrakker med dusj og WC i gården. Prosjektet har en kostnadsramme på inntil 800 000 kr og finansieres ved refinansiering av eksisterende lån.

Borettslaget disponerer 35 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste administrert av styret. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Parkering på gårdsplassen er i utgangspunktet ikke tillatt, med unntak for av- og pålessing eller for håndverkere. Det er installert elbilladere i forbindelse med tidligere prosjekter. For øvrig er det fellesvaskeri og det skal bygges et nytt sykkelstur med Defigo låsesystem.

Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på

balkongene. Husdyrhold krever særskilt søknad til styret. Alle bygningsmessige arbeider utover normal overflatebehandling, inkludert endringer av leilighetsdør eller montering av markise, må godkjennes av styret på forhånd for å sikre et enhetlig utseende. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til ventilasjonssystemet eller yttervegg. Det skal være ro i leiligheten etter kl. 23:00.

Kun fysiske personer kan eie andeler, og man kan kun eie én andel. Erverver må godkjennes av styret. Ved salg gjelder forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget, og deretter for medlemmer i USBL. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nær familie eller husstandsmedlemmer i henhold til vedtektenes spesifikasjoner.

Utleie (bruksoverlating) av hele boligen krever godkjenning fra styret og må søkes på eget skjema fra USBL. Godkjenning kan gis for inntil tre år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie kan også godkjennes ved midlertidig fravær på grunn av jobb, utdanning eller andre tungtveiende grunner. Andelseier som selv bor i leiligheten kan fritt leie ut deler av boligen.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP586934

Husdyr: Husdyrhold er ikke tillatt, men styret kan samtykke i dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Søknad må sendes på særskilt grunnlag.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving.

Styregodkjenning: Erverver må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Borettslaget kan nekte godkjenning ved saklig grunn eller hvis ervervet er i strid med vedtektenes pkt 2.

Melding om nektet godkjenning må komme frem til erverver senest 20 dager etter søknad. Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt. Usbl sørger for melding til styret/styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: På generalforsamlingen 14. mai 2024 ble årsregnskapet for 2023 godkjent. Styrehonorar for perioden 2023-2024 ble fastsatt til kr 140 000.

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent på generalforsamlingen 19. mai 2025. Styrehonoraret for 2024-2025 ble vedtatt til kr 140 000.

Borettslaget har vedtatt betydelige fremtidige investeringer og vedlikeholdsprosjekter. På generalforsamlingen i 2025 ble det besluttet å finansiere flere tiltak gjennom refinansiering av eksisterende lån:

- Vedlikehold av oppganger, fasade og brannvern til en kostnad på kr 1 300 000.
- Bygging av sykkelstur med en kostnad på kr 105 000.
- Rørfornying, planlagt gjennomført sommeren 2026, med en kostnadsramme på inntil kr 800 000.

I tillegg er det planlagt et nytt låneopptak på kr 2 200 000 i juli 2025 for diverse vedlikeholdsprosjekter. Disse investeringene vil øke borettslagets fellesgjeld, og kan medføre endringer i felleskostnadene fremover for å betjene økte lånekostnader.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med sentralvarmeanlegg med radiatorer. I tillegg er det elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg.

Reguleringsplan: S-2255 - Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, vedtatt 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet.
Detaljregulering: S-5142 - Ny vannforsyning Oslo - Stamnett, vedtatt 04.03.2022.
Kommunedelplan: KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.
Kommuneplan: Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015.

I henhold til Kommuneplan 2015 er eiendommen plassert innenfor arealbrukskategori "Indre by (utviklingsområder)". Eiendommen ligger i nærheten av et område med hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H190.1: Andre sikringssoner

Pågående byggesaker i området:

- S-5142: Ny vannforsyning Oslo - Stamnett. Prosjektet vil medføre anleggsvirksomhet i nærområdet.

Pågående plansaker i området:

- 202212601: Forslag til planendring.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1950/9921-1/105 13.09.1950 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1960/40-1/105 04.01.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1960/6069-1/105 23.05.1960 RETTIGHET
Rettighetshaver: MATTIA MARIT DE
LØPENR: 1176906
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,700
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
**
TRANSPORT AV RETTIGHET
FRA: ANDERSEN HENRY JOHANNES
FØDT: 21.02.1903

TIL: MATTIA MARIT DE
LØPENR: 1176906

1960/14469-1/105 17.11.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/16392-1/105 10.12.1963 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 745 100
Panthaver: BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
LØPENR: 1114319
**
FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 871,450
**
PRIORITETSBESTEMMELSE
PRIORITET VEKET
FOR NÅVÆRENDE OG FREMTIDIGE OBL TIL DEN NORSKE STATS HUSBANK
OG EVT ANDRE LÅN

1971/2644-1/105 11.02.1971 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige

kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det er planlagt rørfornying av stikkledningene fra blokka til kommunalt nett sommeren 2026.

Utleie

Adgang til utleie: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre (fremleie). Ønske om bruksoverlating skal søkes til styret på eget skjema som utleveres av USBL. Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller nær familie har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. I slike tilfeller kan bruken overlates for opp til tre år. Utleie kan også godkjennes dersom andelseieren er en juridisk person, er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Videre kan utleie godkjennes dersom et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn, eller hvis det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd. Styret kan nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Det foreligger ingen spesifikke regler for korttidsutleie utover de generelle reglene for bruksoverlating, og all utleie av hele boligen krever styrets samtykke og må følge de angitte vilkårene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakthinformatjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme

rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte

God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank

Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 41 298,36

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 718,36

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

08.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GREFSENVEIEN 34D

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250191	
Selger 1 navn	
Magnus Eriksen Litland	
Gateadresse	
Grefsenveien 34D	
Poststed	Postnr
OSLO	0485
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MEL

Document reference: 02250191

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble i juni 2025 lagt mikrosement på vegger og gulv på badet. Dette er lagt oppå eksisterende fliser på badet. Badet er derfor ikke totalrenovert. Denne jobben ble utført av meg selv.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger arbeid ble utført på kjøkkenet da det ble nytt i 2022 av rørlegger fra mitt anbud.

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fått hjelp av min far som er utdannet elektriker til å montere opp det eksisterende elektriske som var på kjøkkenet i forhold til oppussingen i 2022. Også byttet flere hvite stikkontakter til sorte.

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble utført kontroll av Elvia januar 2025

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligen har sin jeg kjøpte den vært gjennom renovering av alle rom. Det er satt inn nytt kjøkken, lagt mikrosement på bad, nye gulv i hele leiligheten, sparklet og malt vegger + tak, pusset og malt alle dørene, nye garderober på rommene. All jobb er gjort selv i leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MEL

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Litland	53388ad6104133d063bd77b3a98dba5717b2796d	04.11.2025 09:12:57 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 02250191

Nabolagsprofil

Grefsenveien 34D - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 561 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min	0.2 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min	0.2 km
Storo T-bane, buss, trikk	4 min	0.3 km
Storo Linje 4, 5	4 min	0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min	0.7 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	6 min	0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min	0.6 km
Bjølсен skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	15 min	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min	1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min	1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min	2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

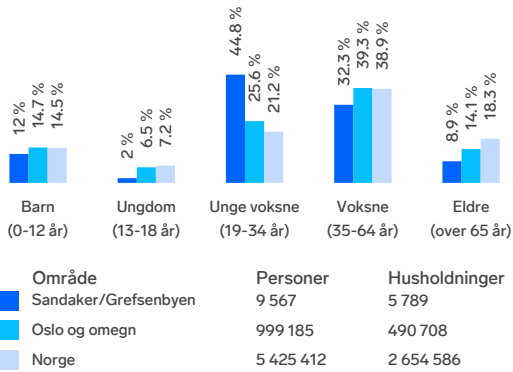
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min	0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 ... 151 barn	5 min	0.4 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Storo	2 min	
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



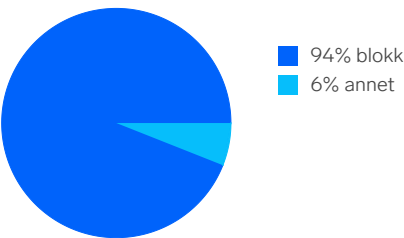
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	11 min	1 km
Haarklous plass Fotball m.m	13 min	1 km
Fitness24Seven Storo	2 min	
Sandaker Treningssenter	4 min	

Boligmasse



«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

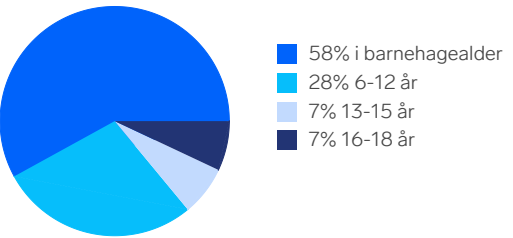
Sitat fra en lokalkjent



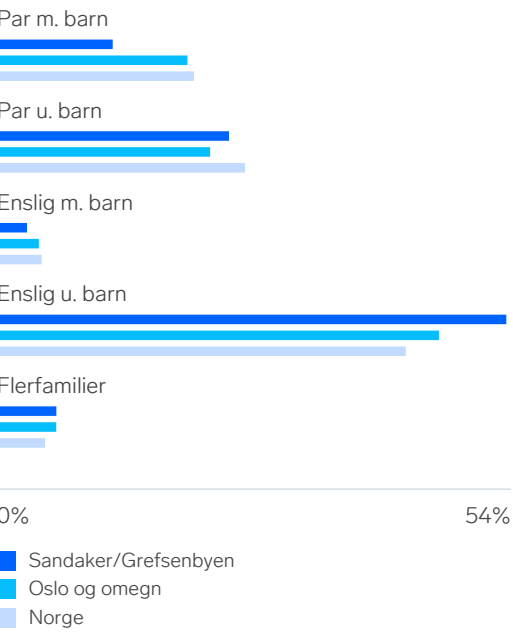
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	7 min
Apotek 1 Lillo	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

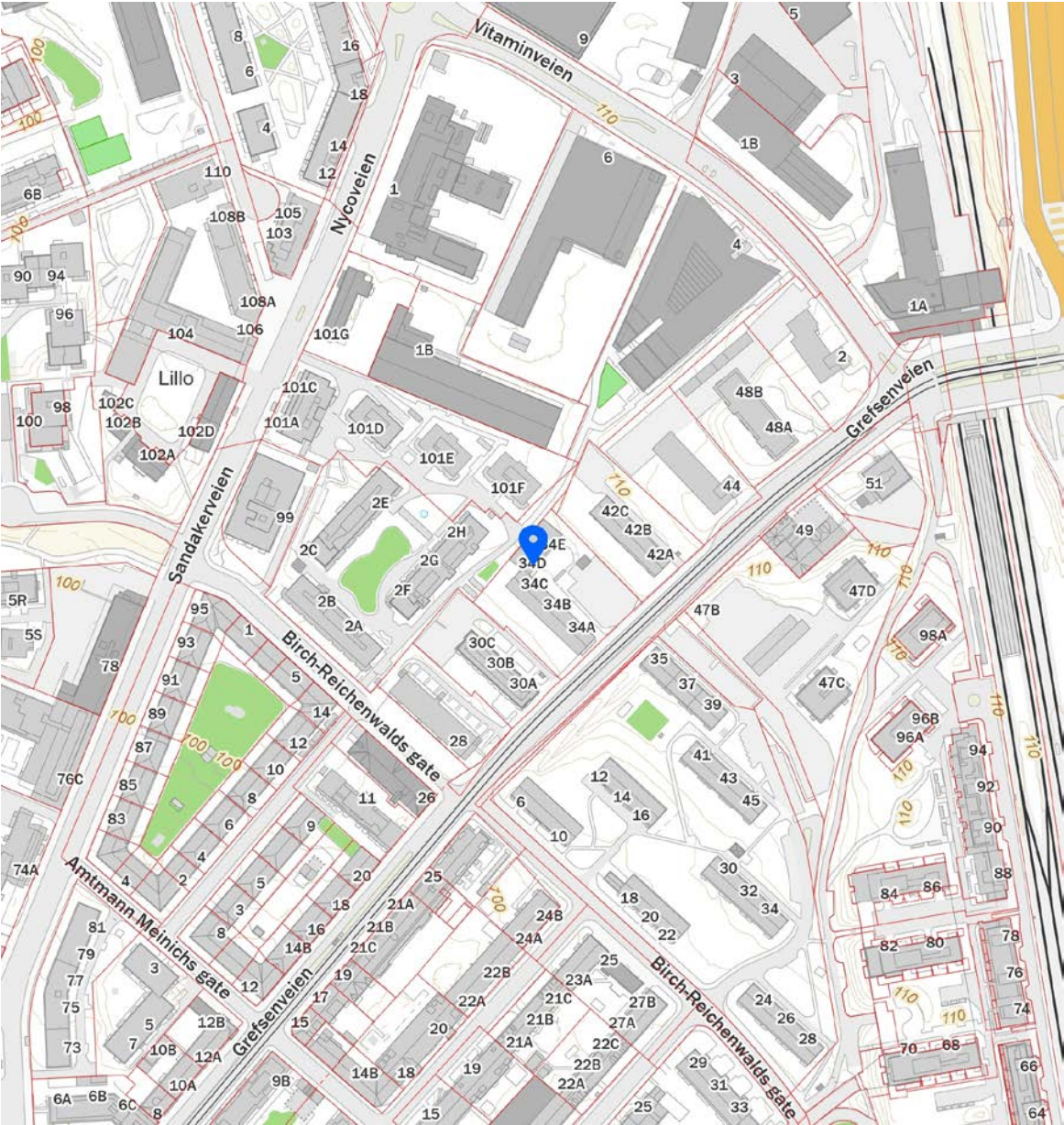
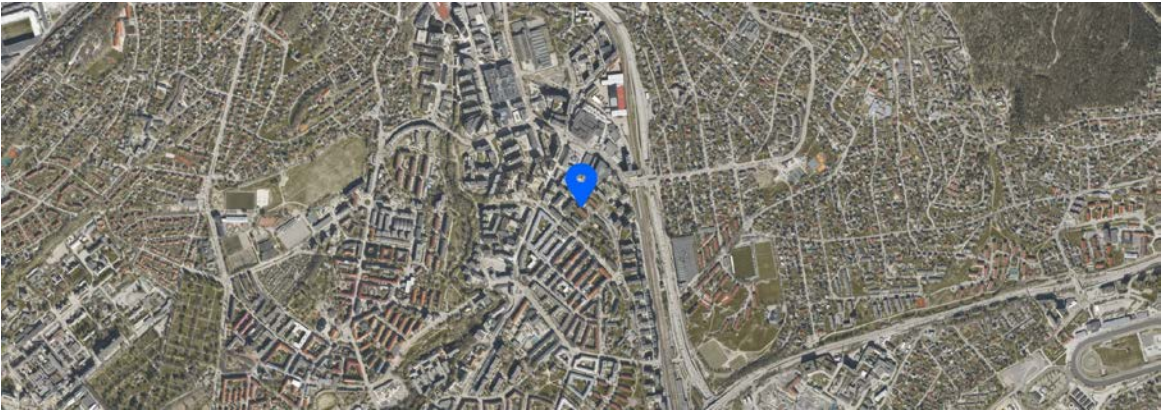


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Grefsenveien 34 D, 0485 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 76, bnr. 7
- Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 31.10.2025	Rapportdato: 04.11.2025	Oppdragsnr.: 16603-1003	Referansenummer: EC8940
Autorisert foretak: Norges Takst AS	Sertifisert Takstingenør: Tore Jan Fevang	Vår ref: Morten Kjønneksen	



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

tjf@norges-takst.no
916 35 490



Medansvarlig

Morten Kjønneksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong mot nordvest, betongdekke belagt med fliser. Størrelse ca. 4 kvm kvm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og en spilevegg. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

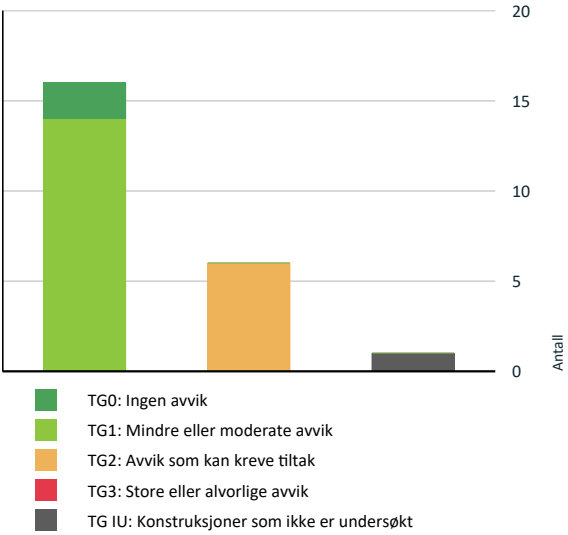
VÅTROM

[Gå til side](#)

Rommet har toalett, vaskemaskin, innfellbare dusjdører og servantbolle på laminat benkeplate. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget i 2004 og belagt med fliser vegg og gulv. Eier opplyser om at mikrosement ble påført i 2022. Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd: Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm. Veggene har fliser som er påført mikrosement. Taket er malt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 6 mm. (målt ved ytterkant). Det er målt ca. 3 mm 80 cm fra sluk. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16603-1003

Befaringsdato: 31.10.2025

Side: 6 av 18

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Se under "Opplysninger om eiendommen"

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.



Entrédør brannkasse EI 30



Dør mot trappegang, malt innvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot nordvest, betongdekke belagt med fliser.
Størrelse ca. 4 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt på befaring 99 cm.
Noe bom i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og en spilevegg. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er noe knirk i laminatgulv og glippe mellom utforing og parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for tiltak.



Glippe mellom laminat og utforing.

Oppdragsnr.: 16603-1003

Befaringsdato: 31.10.2025

Side: 7 av 18

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.
Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på kjøkkengulv.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Dører antatt fra byggeår med forventet slitasje, alder tatt i betrakning., dør mot soverom subber mot gulvteppe.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for straktiltak.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er bygget i 2004 og belagt med fliser vegg og gulv. Eier opplyser om at mikrosement ble påført i 2025. Dusjdører, benkeplate, vask og baderomsinnredning ble byttet i 2025 etter opplysninger fra eier.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:
Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,6 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Innfellbare dusjdører.



Laminat benkeplate med servant bolle.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser som er påført mikrosement. Taket er malt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Membran er på slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Ingen akutte tiltak nødvendig.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 6 mm på 58 cm fra sluk.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten. .

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er målt ca. 6 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Gummilist i dusj vil hindre at vann renner til sluk ved en eventuell lekkasje fra wc, vaskemaskin eller servant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av avviket.
• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket.



Vann blir liggende etter bruk av dusj.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk er ikke rengjort for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Det er vurdert til å ikke være behov for straktiltak, bortsett fra rengjøring av sluk.



Plastsluk med behov for rengjøring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett, vaskemaskin, innfellbare dusjdører og servantbolle på laminat benkeplate.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det bemerkes at det ikke tillatt av borettslaget og føre avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner i felles kjeller er testet og fungerer slik de skal.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggmontert ventil stue og begge soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler på bad.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvira datert 16.01.2025



Elskap, plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport



Kursoversikt

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info: Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling for borettslaget.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Eier opplyser om at røykvarslere i entré med app som går via google nest, røykvarsler stue med tilknytning til borettslaget.



Røykvarsler stue med tilknytning til borettslaget.



Røykvarsler i entré med google nest app.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

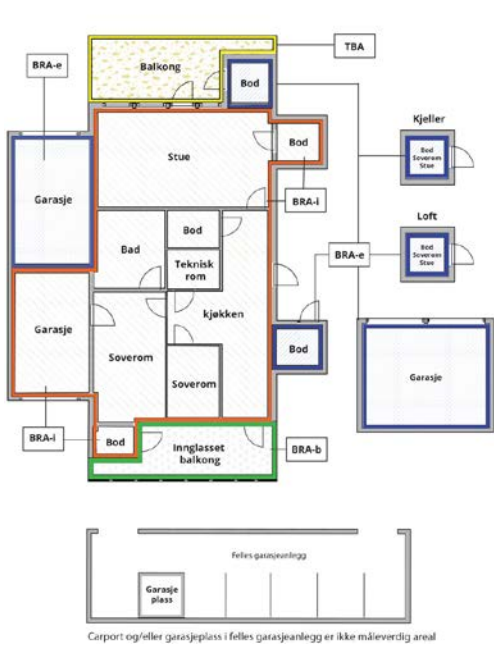
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	56			56	4
Kjeller		9		9	
SUM	56	9			4
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i første etasje, nr. 83. Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Takhøyde stue 246 cm. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på henholdsvis 2 og 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjøkken ble byttet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet. Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Magnus Eriksen Litland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	7		0	3419.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grefsenveien 34 D

Hjemmelshaver

Borettslaget Grefsenvn 34

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET GREFSENVN 34	948610817		USBL	Litland Magnus Eriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Kommentar

Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Ikke kontrollert.
Om tomten Felles tomt for borettslaget.
Tinglyste/andre forhold For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Oppussing og modernisering. 2022: Mai: Stue, hoved soverom og gang ble hel sparklet og malt opp. Juni: Ny garderobe på hovedsoverom. Oktober: Nytt kjøkken bestilt og montert selv. Vegger blir sparklet og malt, taket blir malt og ny høytrykks laminat fra Berry Alloc blir lagt på gulvet. 2023: August: Gjesterommet blir pusset opp. fjernet tapet, sparklet vegger, ny høytrykk laminat fra Berry Alloc på gulvet og skyedørsgarderober installert. Oktober: Nytt gulv blir lagt i stua og gangen. Høytrykk laminat fra Berry Alloc. 2024: August: Hoved soverom malt opp på nytt og fiksa rundt garderoben. Nytt vegg til vegg teppe blir lagt oppå eksisterende gulv. September: Alle dørene i leiligheten blir pussa ned og malt på nytt. 2025: Juni: Badet blir overflate pussa med mikrosement, nye dusj dører og innredning blir montert. Diverse små justeringer i leiligheten som maling, sparkling lister osv. er også gjort underveis.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	31.10.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.08.2019	Ikke mottatt eller funnet.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	30.09.1958	Funnet og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	04.11.2025	
3	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC8940>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

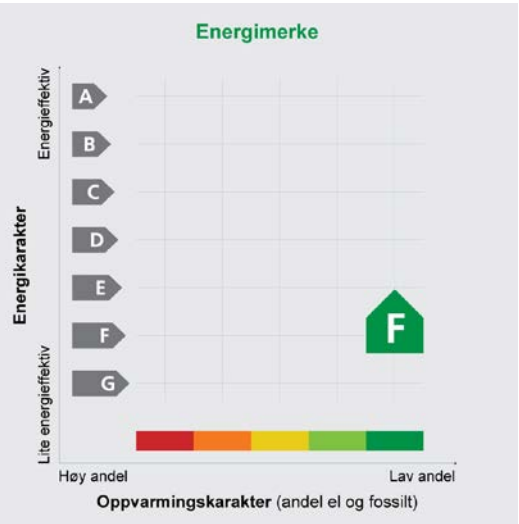
ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grefsenveien 34d
Postnr	0485
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	12435 / 46
Gnr.	76
Bnr.	7
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80639058
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1375552
Dato	25.03.2022

Innmeldt av Magnus Jakobsson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttervegg
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tetting av luftlekkasjer
 - Termografering og tetthetsprøving
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerer varmesystem:	Elektriske varmekabler Radiatorvarme fra fjernvarme

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenveien 34d	Gnr: 76
Postnr/Sted: 0485 Oslo	Bnr: 7
Løilighetsnummer: 46	Seksjonsnr:
Bolignr: H0301	Festenr:
Dato: 25.03.2022 17:18:29	Bygnnr: 80639058
Energimerkenummer: A2022-1375552	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Magnus Jakobsson	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 20. Jun. 1964.

IS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 76, bnr. 7+8, Greisenveien 34-36.

Arbeidets art

Boligblokk.

Bygningens art

Byggherre

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgata 2.

Byggemelder

Ark. Gunnar Eide, Haakon den VII'gate 9.

Ansvarshavende

Ingeniør A. Vangberg, c/o A/S Ungdomsbygg, Riddervoldsgate. 2

Journalnr.

58/2127.

Avsluttende synsforretning

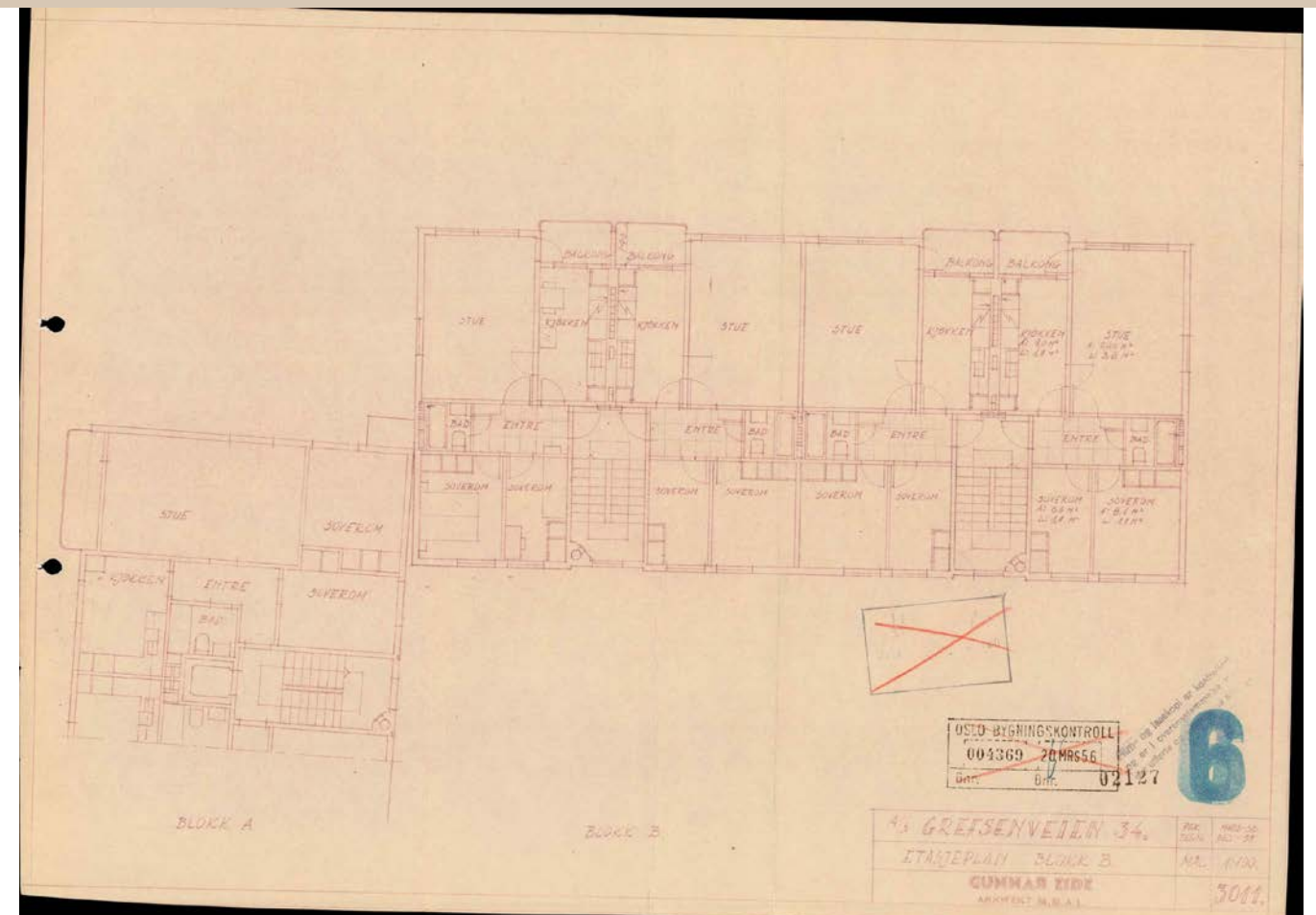
21.10.1963.

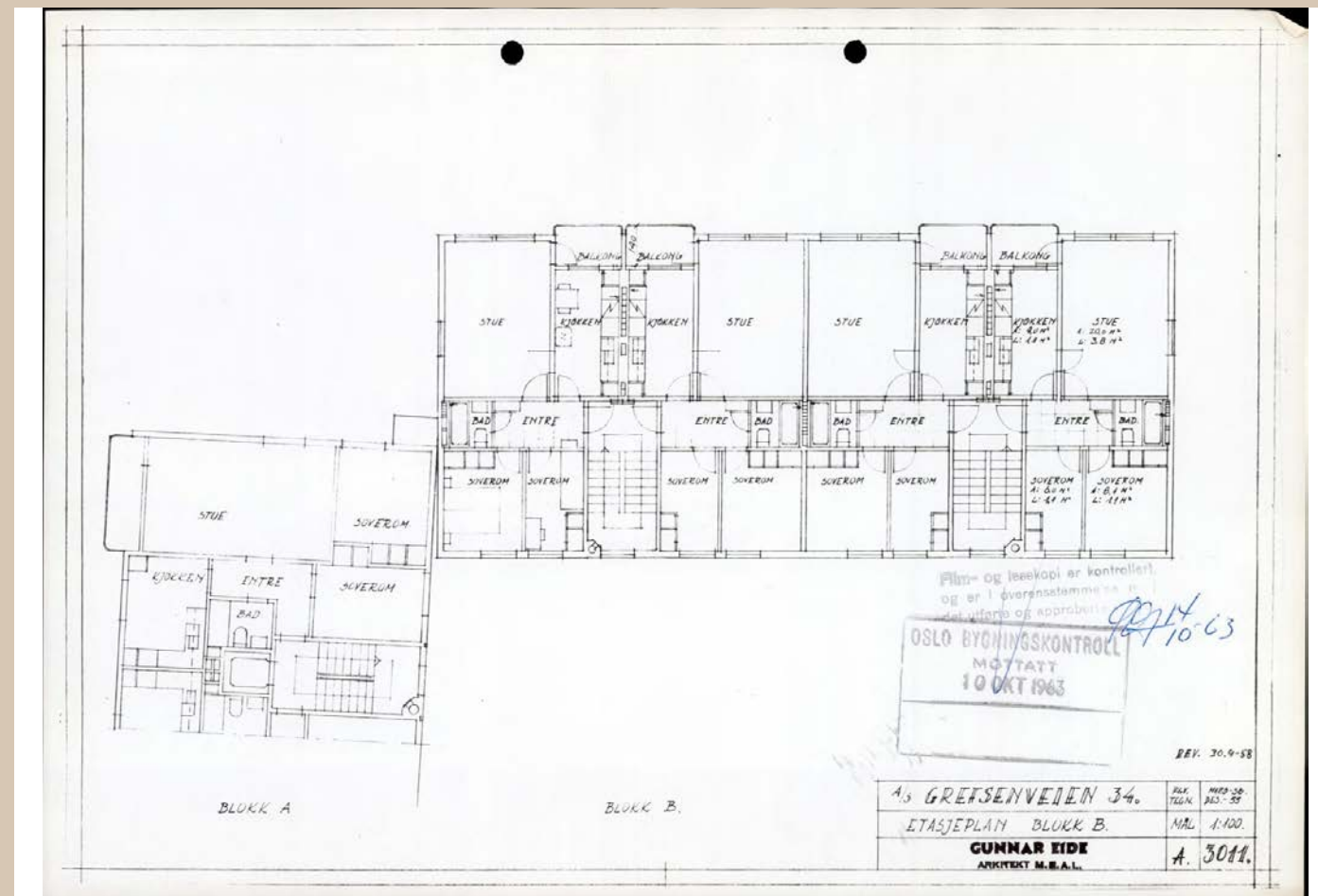
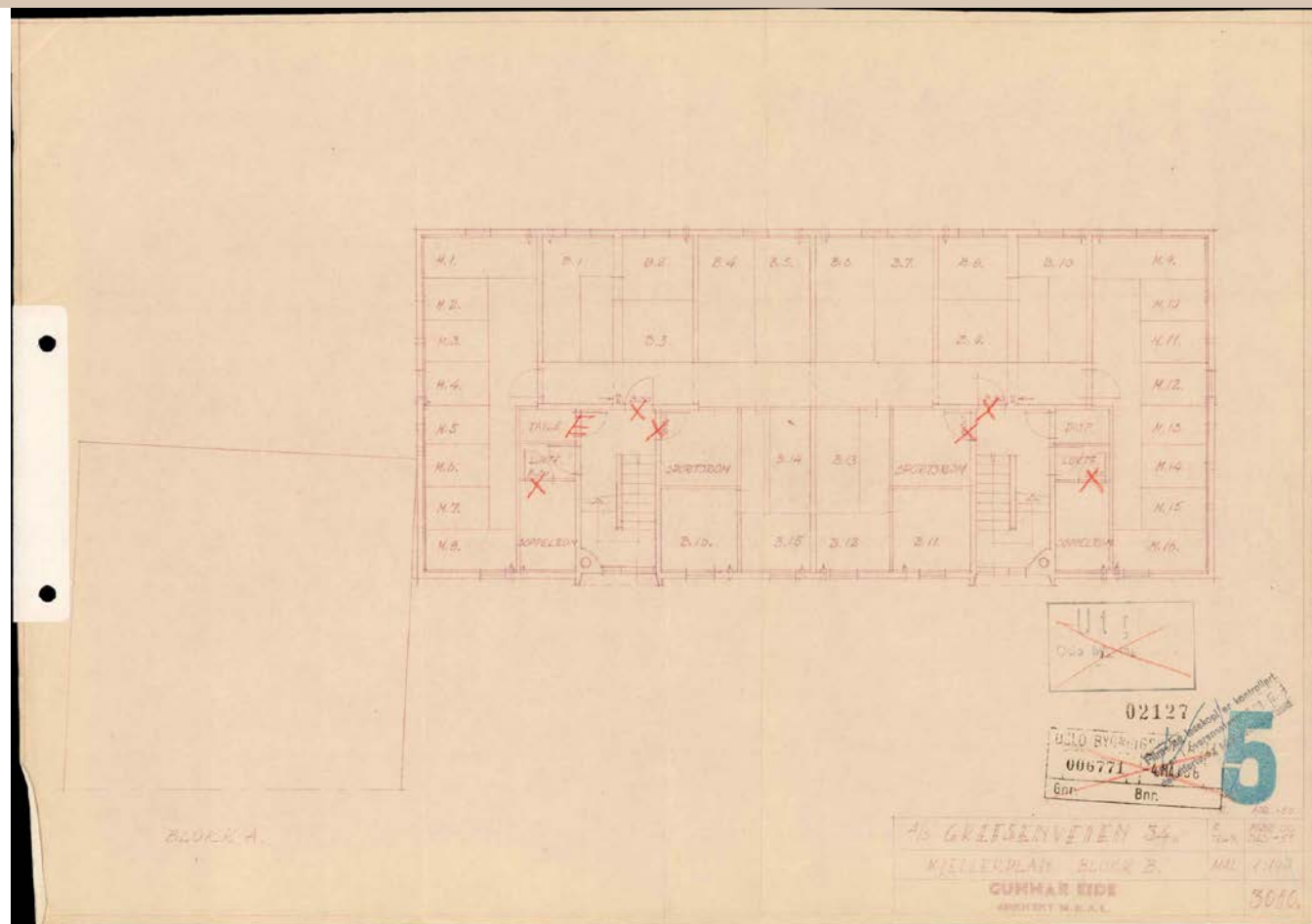
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utført: 03.11.25 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenveien 34	Vår ref.:	35/46	Fødselsdato eier:	26.11.1995
Grefsenveien 34 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Magnus Eriksen Litland		
Organisasjonsnr:	948 610 817	Andelsnr:	36	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 495

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter lån Balkonger	92
	Avdrag lån Bergvarme, elbillader, varmeanlegg	191
	Avdrag lån Balkonger	232
	Renter felleslån 3	53
	Renter lån Bergvarme,elbillader, varmeanlegg	247
	Felleskostnader	3 077
	Avdrag felleslån 3	603

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	99 765	Gjeld siste årsoppg.: 102 797
Klient ajourf. lån:	7 223 982,39	Klient gj. s. årsoppg.: 7 424 127

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114783269, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 03.11.2025: 940 120
Andel av saldo: 14 957
Første termin/første avdrag: 01.11.2010 (siste termin 01.11.2027)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16366317914, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 03.11.2025: 1 193 534
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16367576417, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 03.11.2025: 1 145 328
Andel av saldo: 22 043
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2032)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 15160667440, DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utført: 03.11.25 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenveien 34	Vår ref.:	35/46	Fødselsdato eier:	26.11.1995
Grefsenveien 34 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Magnus Eriksen Litland		
Organisasjonsnr:	948 610 817			

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 03.11.2025: 3 945 000
Andel av saldo: 62 765
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.04.2045)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tin Tin Trinh
Adresse: Grefsenveien 34 A
Postnr/-sted: 0485 OSLO
Telefon: Mob.: 47350436
E-post: grefsenvn34@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	30 013	Gjeld:	102 797	Andre inntekter:	430
		Utgifter:	5 904		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 950
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1961
Gårds/bruksnr: 76/7
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 3360

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586934
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0301
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap 2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Parkering: Borettslaget har 35 p-plasser til leie. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Utleie organiseres av styret.
Dyrehold: Ikke tillatt.
Oppvarming: El./olje, husleie er inkl. fyring og v.v.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.

Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Nytt låneopptak i juli 2025 kr. 2 200 000,- ifb div. vedlikeholdsprosjekter

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utført: 03.11.25 Side 3 av 3

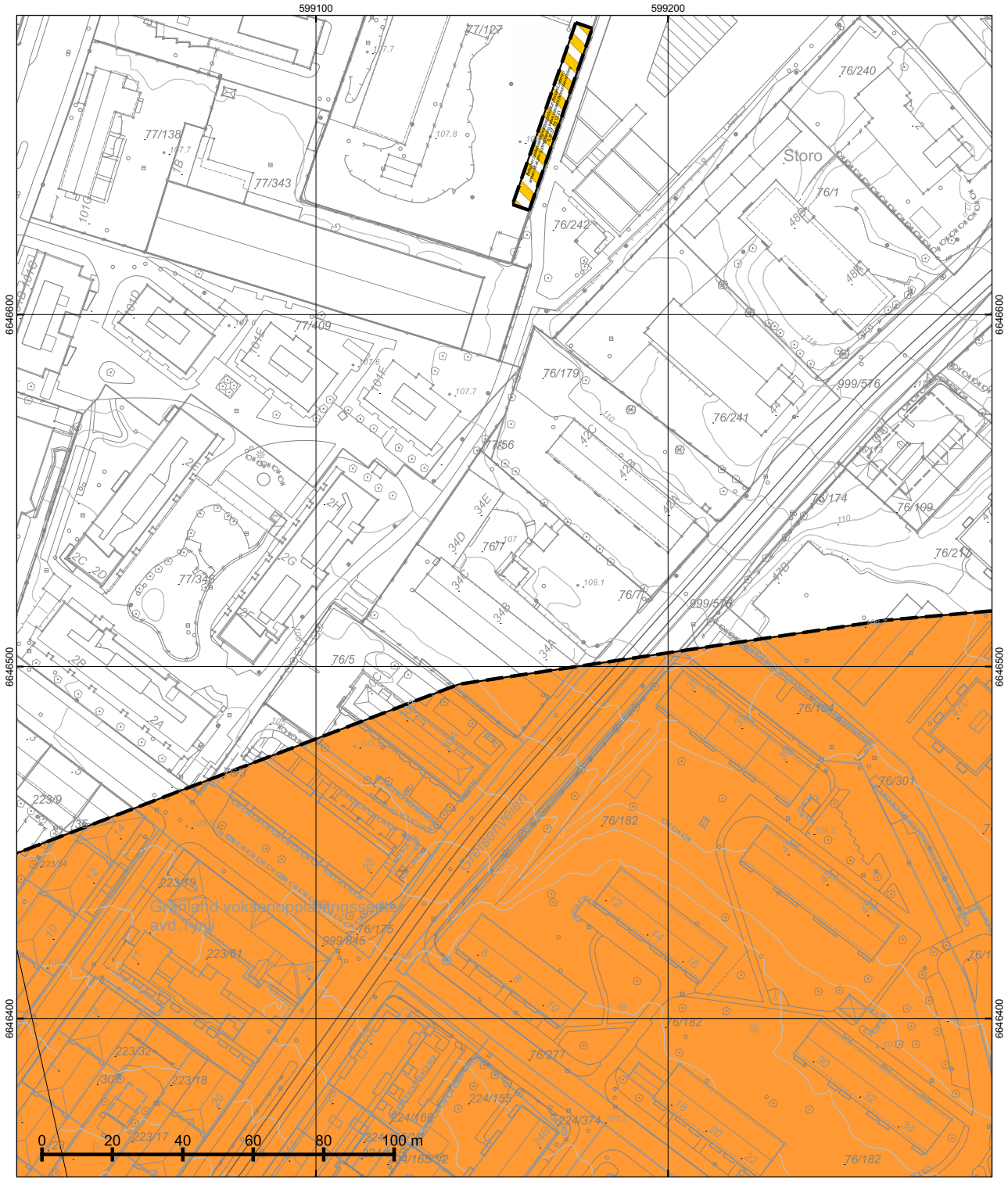
Borettslaget Grefsenveien 34	Vår ref.:	35/46	Fødselsdato eier:	26.11.1995
Grefsenveien 34 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Magnus Eriksen Litland		
Organisasjonsnr:	948 610 817			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

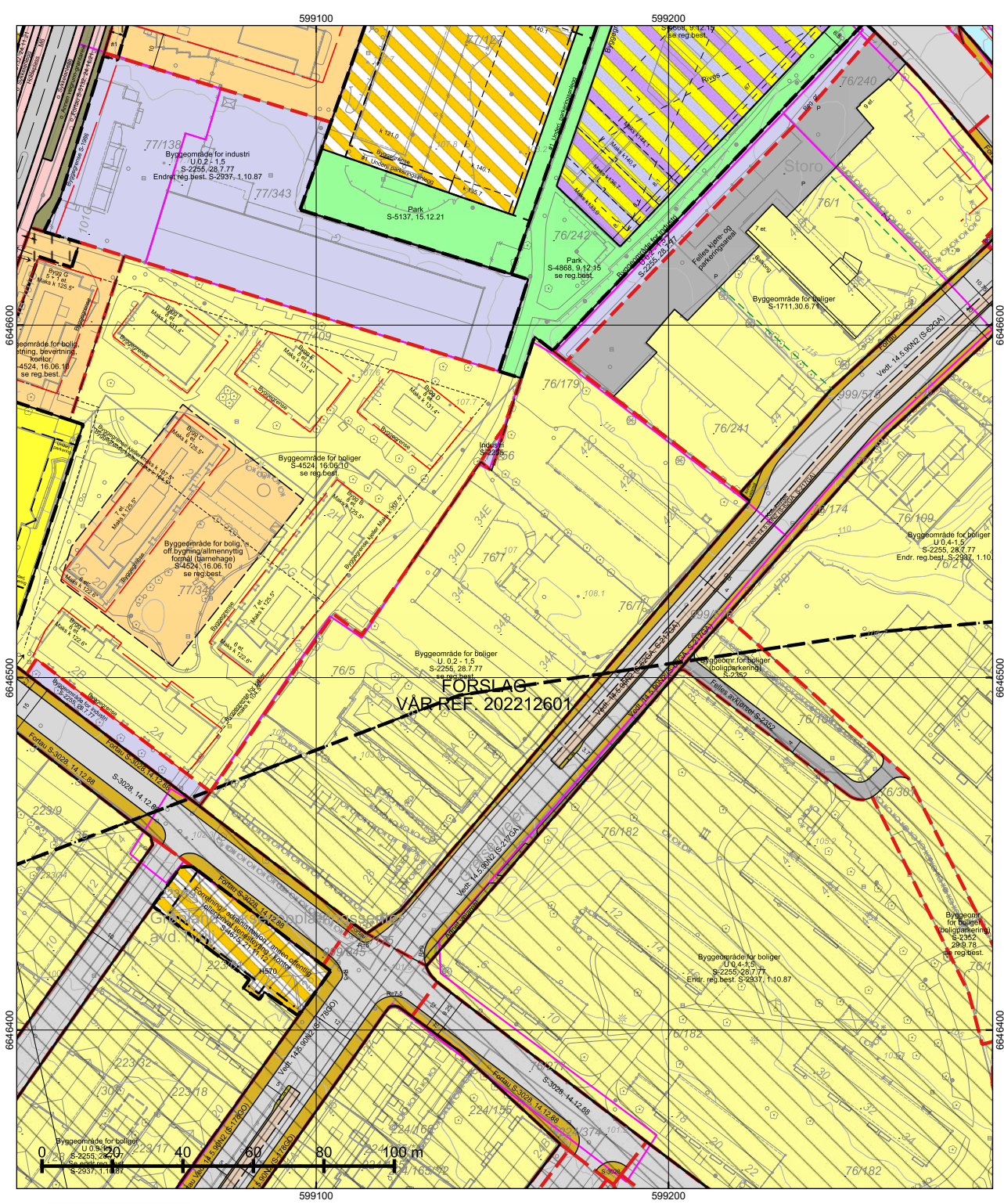
Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 03.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 149292/ 86521869 Deres ref.: Adresse: Grefsenveien 34 Kommentar: Gnr/Bnr: 76/7	Se tegnforklaring på eget ark





Dato: 03.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149292/ 86521869	Deres ref.:
Adresse: Grefsenveien 34	Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/7	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel

77 - Annet fellesareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

121 - Forretning og kontor

140 - Bolig/forr./kontor

142 - Forr./kontor/industri

149 - Offentlig/allmennyttig

150 - Industri m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- Regulert eiendomsgrense

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Bygningens avgrensning i beb. plan

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z

Oppheving av eiendomsgrense

↑

Inn-/utkjøring

↔

Avkjørsel
- 1110 - Boligbebyggelse

1541 - Vannforsyningsanlegg

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig/forretning/kontor

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2017 - Sykkelveg/-felt

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

3050 - Park
- RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel

76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

913 - Formålavgrensning

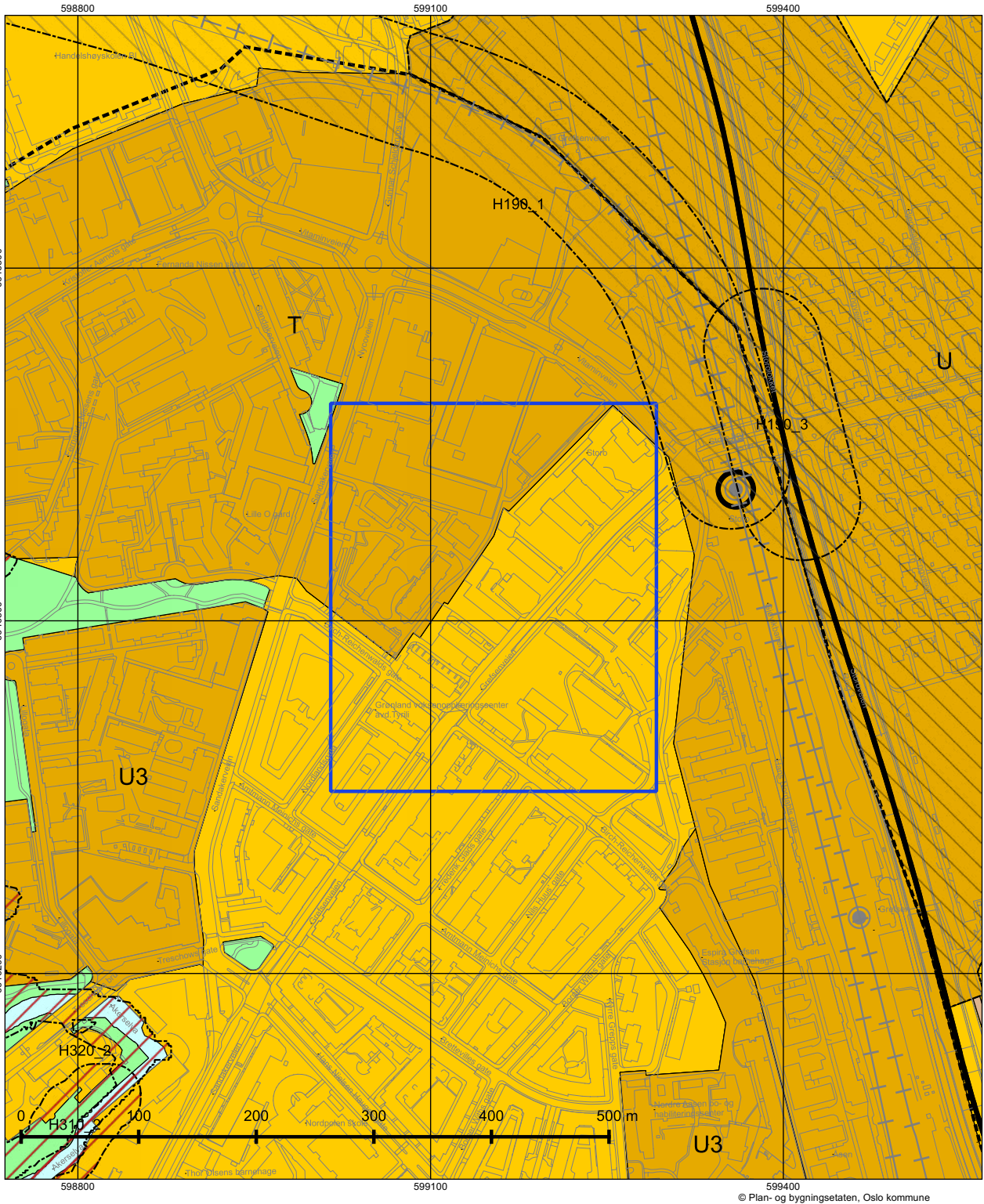
930 - Reguleringslinje

Formålgrænse
- Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde





Dato: 03.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 149292/86521869
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- +—

Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- +—

Markagrense
- Plangrense
- +—

Sporveg (tunnel), fremtig
- +—

Sporveg (tunnel), eksisterende
- +—

Sporveg, eksisterende
- +—

Sporveg, fremtidig
- +—

Jernbane (tunnel), fremtidig
- +—

Jernbane (tunnel), eksisterende
- +—

Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ☆

Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ...

Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elvefflom
- H390 - Deponi



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20283, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2

Vedtekter

for

Borettslaget Grefsenveien 34 org nr 948 610 817

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juni 1960,
med senere endringer, sist 5. mai 2015.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Grefsenveien 34 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig

forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Alle bygningsmessige arbeider ut over normal overflatebehandling skal godkjennes av styret i forkant av arbeidet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved vesentlige endringer skal søknad og dokumentasjon foreligge.

Ved bruk av borettslagets forsikringsavtale, kan eier være pliktig til å omkoste egenandel selv der hvor beboer kan bebreides for at skaden har oppstått.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BRL. GREFSENVN. 34



1. Ro i leiligheten kl 23.00. Sjenerende håndverksarbeid skal ikke foregå søn- og helligdager, og heller ikke etter 21.00 på hverdager, 18.00 på lørdager.
2. Alle dører skal holdes låst.
3. Husdyrhold må søkes på særskilt grunnlag, utvendig mating og lufting av husdyr skal ikke under noen omstendigheter foregå på borettslagets eiendom.
4. Vaskeriet skal forlates rengjort, fritt for såperester i kummer og kar, sluket renses, se også egne ordensregler i vaskeriet.
5. Motorkjøretøyer skal ikke parkeres i gården, unntak er håndverkere på oppdrag eller av- og pålessing, se også borettslagets parkeringsbestemmelser.
6. Parkeringsplasser fordeles av styret basert på venteliste. Ønske om eller bytte av parkeringsplass formidles skriftlig til styret.
7. Ønske om bruksoverlating (fremleie) skal søkes til styret på eget skjema som utleveres av USBL.
8. Avtrekksvifte på kjøkken skal ikke sendes ut i ventilasjonssystemet eller yttervegg.
9. Vaktmester kan kontaktes for enklere oppdrag for egen regning.
10. Hensetting av gjenstander i loft og kjellerganger skal ikke forekomme.

11. Henvendelse til styret bes gitt skriftlig, også klagesaker.
12. Skifte av leilighetsdør til oppgang, valg av markiseduk, montasje av markise og annet vedlikehold av utvendige flater på balkong skal godkjennes av styret for å sikre enhetlig utseende.
13. Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongene.



INNKALLING 2024

Borettslaget Grefsenveien 34

Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00

Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 34
Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2023
- 3 Årsmelding 2023
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av medlemmer til styret
 - 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lene Bjerkestrand (2023-2025)
Styremedlem, Andreas Holmboe Parlow (2023-2025)
Styremedlem, Guro Sørbøen (2023-2025)
Styremedlem, Ane Bjerkvik (2023-2025)
Styremedlem, Linn Agustoni (2022-2024)
Varamedlem, Ann Lovise Haugland (2023-2024)
Varamedlem, Kristian Holm (2023-2024)
Varamedlem, Tin Tin Trinh (2023-2024)
Varamedlem, Eirin Bjerkset (2023-2024)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 nye styremedlemmer.

Jørgen Haugen stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Jørgen Haugen velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ann Lovise Haugland stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Kristian Holm stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Guro Sørbøen stiller til valg som varamedlem til styret



Forslag til vedtak: Ann Lovise Haugland velges som varamedlem til styret

Kristian Holm velges som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh velges som varamedlem til styret

Guro Sørbøen velges som varamedlem til styret



Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	482 005	120 708
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	460 579	-612 403
Tilbakeføring av avskrivning	193 937	193 937
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-411 146	779 763
B. i rets endring disponible midler	243 370	361 297
C. Disponible midler	725 375	482 005
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	910 529	1 176 329
Kortsiktig gjeld	-185 154	-694 325
C. Disponible midler	725 375	482 005

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 437 997	6 521 829	3 188 224	3 472 274
Leie forretningslokaler	1	175 728	134 468	175 700	175 700
Sum leieinntekt		3 613 725	6 656 297	3 363 924	3 647 974
Annen inntekt					
Tilskudd	2	110 655	0	0	0
Sum annen inntekt		110 655	0	0	0
Sum inntekt		3 724 380	6 656 297	3 363 924	3 647 974
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	19 740	16 920	18 300	19 700
Styrehonorar	3	140 000	120 000	130 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	193 937	193 937	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		460 616	491 587	480 000	480 000
Kostnad eiendom/lokale	5	283 997	253 230	290 000	359 000
Kommunale avgifter/renovasjon		509 309	426 316	484 000	595 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 251	14 550	0	15 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	7 172	2 007	10 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	8	838 560	5 033 204	259 500	353 000
Revisjonshonorar		6 544	6 123	7 000	7 000
Forretningsfjrerhonorar		142 137	138 131	142 000	150 000
Andre honorar		21 094	2 625	3 000	4 000
Kontorkostnad		9 258	3 885	5 000	1 000
TV/bredb³ nd		58 399	197 573	50 000	12 000
Kontingent og gaver		17 100	17 100	17 000	17 000
Forsikring		163 988	154 133	161 000	173 000
Eiendomsskatt		6 306	6 306	6 500	6 500
Andre kostnader		12 522	6 700	14 000	7 500
Sum kostnad		2 910 929	7 084 328	2 077 300	2 360 700
Driftsresultat					
		813 450	-428 031	1 286 624	1 287 274
FINANS POSTER					
Renteinntekt					
Renteinntekt		14 744	6 363	0	0
Rentekostnad					
Rentekostnad		367 616	190 735	289 000	388 290
Netto finansposter		352 871	184 372	289 000	388 290
j rsresultat					
		460 579	-612 403	997 624	898 984
Overfjrt til/fra annen egenkapital		460 579	-612 403	0	0
SUM OVERFØRINGER		460 579	-612 403	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 355 738	3 355 738
P³ kostninger	4	353 133	353 133
Andre driftsmidler	4	1 447 403	1 641 340
Sum anleggsmidler		5 156 274	5 350 211
Omljpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 397	23 800
Kundefordringer		4 933	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 781	235 414
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		834 418	917 115
Sum omljpsmidler		910 529	1 176 329
SUM EIENDELER		6 066 803	6 526 540

Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 136 596	-3 597 175
Sum opptjent egenkapital		-3 136 596	-3 597 175
Sum egenkapital	9	-3 130 896	-3 591 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 141 095	8 552 241
Borettsinnskudd		871 450	871 450
Sum langsiktig gjeld		9 012 545	9 423 691
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 406	13 582
Leverandørgjeld		153 422	628 378
Skyldig off. myndigheter		0	25 968
Pålypnere renter		14 447	7 763
Annen kortsiktig gjeld		11 880	18 634
Sum kortsiktig gjeld		185 154	694 325
Sum gjeld		9 197 699	10 118 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 066 803	6 526 540
Pantstillelser	11	9 012 545	9 423 691

Sted: _____ Dato: _____

Lene Bjerkestrand
Styreleder

Guro Strømgen
Styremedlem

Linn Agustoni
Styremedlem

Ane Bjerkvik
Styremedlem

Andreas Holmboe Parlow
Styremedlem

Noter 3 rsregnskap 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

Note 0 - Regnskapsprinsipper

1 rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. dvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vlyre forbigende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 210 004	2 086 240
3609 Leie parkering	89 520	82 700
3610 Sameieinnbetalinger	0	3 334 994
3618 Leietillegg strjrm	23 647	18 131
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	44 289	177 156
3650 Innkrevde felleskostn. renter	353 127	135 891
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	717 410	686 717
3605 Leie forretningslokaler	175 728	134 468
Sum	3 613 725	6 656 297

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Usbl for prosjektet oppgradering av uteareal.

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	140 000	120 000
Sum	159 740	136 920

Personalkostnader omfatter Ljnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	VASKE MASKIN Boligeiendomme		Bergvarme	Vaskemaskin	Infrastruktur elbillading	Ladestasjoner elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 631	3 355 738	2 378 881	45 263	353 113	262 925
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 631	3 355 738	2 378 881	45 263	353 113	262 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 631	0	1 136 576	26 403	0	76 686
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	3 355 738	1 242 305	18 860	353 113	186 239
i rets avskrivninger :	0	0	158 592	9 052	0	26 292
Anskaffelses3 r :	2014	1960	2016	2021	2020	2021
Antatt levetid i 3 r :	5		15	5		10

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. 586934.

Borettslaget best3 r av 57 andeler.
Borettslaget eier tomten og areal er 3 360 kvm. Bygningen er p3 fjrt gnr. 76 og bnr. 7, og ligger i Oslo kommune. Bygge3 r 1959 / -61. Tomtens verdi utgj3 r kr 604.033,-.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	49 272	45 840
6340 Heisalarm	0	1 469
6361 Fast renhold	99 517	89 256
6362 Skadedyrutryddelse	11 839	11 450
6364 Matteleie	10 488	9 476
6391 Snjrm3 king/strjning/feiing	54 009	45 633
6392 Containerleie/trjmming	41 889	19 096
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 984	31 011
Sum	283 997	253 230

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	5 701	0
6420 Lisens Bevar vedlikehold	14 550	14 550
Sum	20 251	14 550

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	2 742	583
6550 LyspNj rer, lysrjr, sikringer o.l.	527	0
6551 Njrkler, l3 ser, navnskilt, postkasser o.l.	179	824
6552 Driftsmateriell	3 724	600
Sum	7 172	2 007

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	11 835	0
6602 Vedlikehold VVS	0	4 625 000
6603 Vedlikehold elektro	8 215	32 505
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	12 845	11 220
6608 Vedlikehold varmeanlegg	438 278	22 174
6611 Vedlikehold heiser	172 976	71 940
6613 Vedlikehold grjntanlegg/lekeplasser/uteomr3 de	86 124	216 639
6616 Vedlikehold vaskeri	5 970	7 134
6617 Vedlikehold brannvernustyr	91 595	22 500
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 722	0
6648 Vedlikehold dyrer og porter	0	14 094
Sum	838 560	5 033 204

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 700	0	5 700
Sum innskutt egenkapital	5 700	0	5 700
Opptjent egenkapital			
j rets resultat	-3 597 175	460 579	-3 136 596
Sum opptjent egenkapital	-3 597 175	460 579	-3 136 596
Sum egenkapital	-3 591 475	460 579	-3 130 896

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjrte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p3 basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vNy re hryere enn den balansefjrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form3 l:	Bergvarme	Balkonger	Oppussing gamle bad	Elbilladere	Oppussing bad	Balkonger
L3 nenummer:	12133073653	83987130809	114783269	83987189773	16366317914	16367576417
L3 netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks3 r:	2016	2008	2002	2020	2022	2023
Rentesats:	5.10 %	6.15 %	3.873 %	6.15 %	5.30 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	21.09.2023	21.09.2023	01.11.2027	21.09.2023	30.09.2042	30.06.2032
Opprinnelig l3 nebelrjp:	3 600 000	4 000 000	7 807 615	600 000	1 500 000	1 410 000
L3 nesaldo 01.01:	2 853 636	1 484 126	2 215 093	512 354	1 487 031	0
Avdrag i perioden:	2 853 636	1 484 126	416 308	512 354	222 844	32 070
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	1 410 000
L3 nesaldo 31.12:	0	0	1 798 785	0	1 264 187	1 377 930
Saldo 5 3 r frem i tid:	0	0	0	0	1 042 662	647 711

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form3 l:	Bergvarme, ellbillader, varmeanlegg
L3 nenummer:	16367576409
L3 netype:	Annuitet
Opptaks3 r:	2023
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig l3 nebelrjp:	3 732 500
L3 nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	32 307
Opptak i perioden:	3 732 500
L3 nesaldo 31.12:	3 700 193
Saldo 5 3 r frem i tid:	2 982 421

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l3 n 114783269	30	33 245	997 350
	11	31 230	343 530
	16	28 619	457 904
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l3 n 16366317914	6	142 887	857 322
	3	135 622	406 866
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l3 n 16367576409	30	68 387	2 051 610
	11	64 242	706 662
	16	58 870	941 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l3 n 16367576417	10	30 846	308 460

Langsiktig gjeld

14	30 807	431 298
9	28 940	260 460
11	26 520	291 720
3	15 404	46 212
3	13 260	39 780

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	8 141 095
Innskuddskapital	871 450
Boligselskapets pantsikrede gjeld	9 012 545
Bokført verdi av pantsatt eiendom	3 708 871

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført borettsinnskudd er p³ kr 871.450,- Tinglyst borettsinnskudd er p³ kr. 871.450,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenveien 34		
Styreleder	Lene Bjerkestrand (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Ane Bjerkvik (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Andreas Holmboe Parlow (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Guro Sørbøen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Linn Agustoni (sign.)	04.04.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenvn 34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Grefsenvn 34 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:			
KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.			
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening			
Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Årøndal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: QW64J-CK7JP-JPP6E-EMFJG-O13N8-SVEH3



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 09:51:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QW64J-CK7JP-JPP6E-EMFJG-O13N8-SVEH3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Borettslaget Grefsenveien 34

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lene Bjerkestrand
Styremedlem, Andreas Holmboe Parlow
Styremedlem, Guro Sørbøen
Styremedlem, Ane Bjerkvik
Styremedlem, Linn Agustoni
Varamedlem, Ann Lovise Haugland
Varamedlem, Kristian Holm
Varamedlem, Tin Tin Trinh
Varamedlem, Eirin Bjerkset

Styret i Borettslaget Grefsenveien 34 består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenveien 34 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Grefsenveien 34 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948610817
Borettslaget Grefsenveien 34 består av 57 boliger og 23 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Grefsenveien 34 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalendr SP586934. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Grefsenveien 34 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Brannvernrunde gjennomført av Norsk brannvern
- El.kontroll i fellesareal
- Vaktmestertjenester ivaretar periodisk brannvernslunder

Styrets arbeid

Siden sist generalforsamling har styret fortsatt det systematiske arbeidet med å bedre økonomien, samtidig som vi har gjennomført enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold.

Etter vedtak på generalforsamling i mai 2023 ble det høsten 2023 gjennomført oppgradering av varmeanlegget. Oppgraderingen ble gjennomført i henhold til planen og styret er godt fornøyd med hvordan arbeidet ble utført. Vi brukte samme leverandør som har montert og drifter anlegget, noe vi opplever at gir oss god kontinuitet og god service. I løpet av vinteren har vi i perioder hatt korte driftsstopp i anlegget, noe som er beklagelig og som vi arbeider for å unngå. Feilene har blitt utbedret fortløpende, og anlegget er i det i bedre tilstand enn for ett år siden.

Flere har i løpet av vinteren meldt inn at de har hatt redusert effekt i radiatorene. Sannsynligvis handler dette i de fleste tilfeller om at man har nådd levetiden på radiatoren. Over år bygger det seg opp med avfallsstoffer inne i radiatoren som påvirker hvor mye varme den klarer å avgis. Radiator er beboers ansvar, og vi anbefaler derfor at dersom du har hatt redusert effekt i vinter bør du vurdere om det er behov for å bytte til ny radiator. Styret har undersøkt muligheter for å rense anlegget, noe vi har blitt frarådet å gjøre på grunn av at det ikke kan garanteres for et godt resultat.

Vinteren 2024 hadde vi i en kort periode uvedkommende som forsøkte å ta seg inn i blokk. Styret besluttet raskt å gjøre sikringstiltak og etter denne hendelsen har vi fått montert sikringsbeslag på alle ytterdører, og samtidig fikk vi justert alle dørene slik at det ikke lenger er slark. Vi har også rettet opp ødelagte låsekasser på flere kjellerdører. Sommeren 2024 kommer vi til å rette opp porten mot "Plantasjen" noe vi antar vil ha positiv effekt på hvem som kan bevege seg på tomten vår.

Styret har gjennom vinteren 2024 hatt et relativt omfattende prosjekt på oppgradering av porttelefon og låsesystem. Etter kabelbrudd i porttelefonen i oppgang C ble vi nødt til å starte et arbeidet med å utrede hvilke muligheter som fantes og hva vi mener er beste løsningen for borettslaget. Etter omfattende arbeid valgte vi å gå for ny porttelefonløsning gjennom Defigo. Per dags dato opplever vi de som beste alternativ, og vi har hentet inn erfaringsrapporter fra borettslag vi kjenner som bruker dette systemet og som er svært fornøyd med løsningen. Det er et framtidsrettet system som er enkelt å drifte og betjene. Takk for tålmodigheten til beboere som ikke har hatt en fungerende porttelefon. Vi håper dere alle er fornøyd med det nye systemet.

Andre mindre prosjekter som styret har fått gjennomført i 2023-2024:

- Fortsatt arbeidet med uteområdet gjennom ferdigstilling av steinbed, lagt duk og bark i hele hekken, i tillegg til å etablere et vanningsssystem i hekken. Vi vil også få lagt duk og bark i blomsterbedene før vekstsesongen 2024.

- Etablert digital booking av vaskeriet, noe vi håper dere er fornøyd med.

- Skiftet sikringsskap og kontroll av el.anlegg i fellesareal.

- Gjennomført årlig brannkontroll våren 2023, og alle leiligheter fikk nye varslere og brannslukkere.

- Gjennomført årlig brannkontroll i uke 17 2024.

Planer for 2024-2025

I tiden som kommer vil styret arbeide med å utvikle og oppgradere borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan. Etter en lengre periode med trang økonomi og stort behov

for å reforhandle avtaler har vi nå god oversikt, og forutsetninger for å tenke langsiktig. Det er fortsatt økonomisk trangt, men likviditeten er tilstrekkelig og vi har økonomisk handlefrihet til å gjøre enkelte oppgraderinger, samtidig som vi må sette av penger til store fremtidige oppgraderinger som vi vet følger med gamle bygg. Første prioritet er byggeteknisk-vedlikehold framfor kosmetiske vedlikehold og modernisering som ikke er påkrevd.

I den nærmeste tiden vil det bli gjennomført tilstandskontroll av taket, i tillegg til at vi skal få gjennomført en brannteknisk tilstandsrapport. Denne rapporten vil legge grunnlag for styrets videre arbeid med brannforebygging.

Styret ønsker å videreutvikle uteområdene rundt blokka, eksempelvis med etablering av et hyggelig oppholdsområde på plenen, muligheter til lek for barn eller etablering av bedre løsning for sykkelparkering. Dette er arbeid som styret trenger hjelp til å realisere. Har du lyst til å bidra til denne utviklingen, enten du bare er en ildsjel og har lyst til å bidra, eller du er handy og har kunnskap og lyst til å bygge noe for fellesskaper, send mail til styret om at du ønsker å være med i hage-gruppa. Du vil kunne få økonomiske rammer til innkjøp av materialer for å skape noe hyggelig eller praktisk for borettslaget. Arbeidet gjøres på dugnad. Vi håper at flere ønsker å benytte muligheten til å bidra til utvikling av tomta vår.

Styret ønsker å videreføre enkle sosiale arrangementer, slik som julelystenning før jul. Har dere forslag eller ønsker send gjerne en mail til styret. Det vil også være mulig å ta ansvar for et arrangement dersom du ønsker det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Grefsenveien 34

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 34 mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Røverkaffe Oslo - Grefsenveien 26.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Trond Albinussen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Borettslaget Grefsenveien 34.

Side 1/5

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Låneopptak for vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget

Styret har gjennomført befarng og innhentet pristilbud på følgende vedlikehold:

- 1. Vedlikehold av oppganger, og montering nye postkasser
- 2. Forebyggende brannvern
- 3. Vedlikehold av fasade

Detaljer for vedlikehold i vedlegg 1.

Fordelingsnøkkel for økte utgifter ved låneopptak kan ses i vedlegg 2.

Den totale kostnaden for dette vedlikehold er 1 131 000,- styret anbefaler å låne noe mer for å dekke opp for eventuelt uforutsette hendelser og ekstraarbeid som måtte oppstå underveis for å sikre at prosjektene kan slutføres effektivt.

Styret anbefaler at dette vedlikehold finansieres gjennom refinansiering av lånenummer 1636.75.76409 med 1 300 000,-

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Bygging av sykkelstur

Borettslaget har fått innvilget 60 000,- fra USBL bomiljøfond for bygging av sykkelstur. En forutsetning for å få utbetalt 60 000,- er at borettslaget må dekke minimum 50% av totale prosjektkostnader.

Sykkelstur bygges på samme flate som dagens sykkelstur. Det bygges som en tett

konstruksjon uten vinduer. Det blir montert taklys. Flatt tak med takshingel. Ei dør med tilsvarende bredde som i dag. Det blir montert Defigo låsesystem.

Styret har gjennomført befarng med totalt fire leverandører og anbefaler på bakgrunn av mottatt tilbud å gi jobben til Lek og landskap AS.

Se vedlegg for detaljert pristilbud, ikke inkludert elektriker. Elektrikerkostnader dekkes under sak 1.

Total kostnad for sykkelstur inkludert materialer, uten elektrikerarbeid blir 163 467,44 - 60 000,- = 103 467,44,-

Styret anbefaler at kostnaden for bygging av sykkelstur finansieres gjennom refinansiering av lånenummer 1636.75.76409 med 105 000,-

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Montering av dummy overvåkningskamera

Styret har vurdert behovet for å forebygge hærværk, tyveri og uønsket adferd på borettslagets eiendom. I den forbindelse fremmer styret forslag om montering av dummykamera utendørs med tilhørende skilting om overvåkning av eiendommen. Styre anbefaler at det i 2025 monteres i alt tre dummykamera på følgende plasser:

- 1. På hjørnet ved oppgang A, med fokus inn i stikkveien og sykkelstur.
- 2. Ved trafostasjonen med fokus ned på MC-parkeringen.
- 3. Ved bakporten med fokus mot porten.

Bruk av overvåkningsutstyr, også dummyutstyr, er strengt regulert gjennom personvernforordningen og retningslinjene til det europeiske personvernrådet. Datatilsynet har laget en veileder for bruken av kameraovervåkning, for utfyllende informasjon henvises det til denne veilederen. [Kameraovervåking - hva er lov? | Datatilsynet](#) Styret skal følge disse retningslinjene ved montering av dummykamera.

Det er sterkt anbefalt å vedtektsfeste bruken av dummykamera, styret anbefaler derfor å tilføye et punkt til borettslagets vedtektene som beskrevet under:

Pkt. 12 overvåkningskamera

Det er montert dummy-overvåkningskamera og tilhørende skilt om kameraovervåkning på borettslagets eiendom. Hensikten med dummy-overvåkningskamera er en forebyggende effekt for uønsket adferd, tyveri og hærværk. Kameraene skal være strategisk plassert på punkter som er utsatt for hærværk, tyveri og uønsket adferd. Det er bare dummy-kamera som er montert og som skal monteres. Det er ikke anledning for montering av ekte overvåkningsutstyr. Styret har fullmakt til å demonter, flytte eller montere flere kamera ved behov.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Rørfornyng

Stikkledningene fra blokka og til kommunalt nett er fra byggeårene 1960-1962. Med

utgangspunkt i alder er stikkledningene klare for rørfornyng.

Styret har vært i forbindelse med flere leverandører og hentet pristilbud på dette arbeidet. Styret anbefaler på bakgrunn av mottatte tilbud å velge TT-teknikk AS.

Dette har en omtrentlig kostnad på 600 000,- og arbeidet vil ha en varighet på ca. 2 uker. Prisen inkluderer sanitærbrakker og alt arbeid. I perioden arbeide pågår vil det ikke være mulig å benytte vann og avløp i borettslaget. I arbeidsperioden vil det være sanitærbrakker tilgjengelig med dusj og WC i gården. Dette arbeid vil ha betydelig ulempe for alle beboere, styret ønsker derfor langsiktig planlegging og varsling.

Styret anbefaler derfor at det på generalforsamling 2025 besluttes at dette arbeidet skal gjennomføres sommeren 2026, fortrinnsvis i fellesferieperioden eller i nær tilknytting til denne. Og at styret gis fullmakt til å refinansiere lånenummer 1636.75.76409 med inntil 800 000,- i forbindelse med dette arbeidet.

Det skal ikke tas opp lån på mer enn de faktiske kostnadene for arbeidet.

Vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets anbefaling om å gjennomføre rørfornyng sommeren 2026 og at dette finansieres gjennom refinansiering av lånenummer 1636.75.76409 med inntil 800 000,-

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Tin Tin Trin for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Ane Bjerkvik stiller til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ane Bjerkvik for 2 år.

Valgt ble: Morten Engan for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Kristian Holm

Tin Tin Trin

Ann Lovise Haugland

Rune Heggem Fagerheim (NY)

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Holm for 1 år.

Valgt ble: Trond Albinussen for 1 år.

Valgt ble: Ann Lovise Haugland for 1 år.

Valgt ble: Rune Heggem Fagerheim for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Trond Albinussen

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 34 tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 -
Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Parlow

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 nye styremedlemmer.

Jørgen Haugen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Haugen for 2 år.

Valgt ble: Eirin Bjerkset for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ann Lovise Haugland stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Kristian Holm stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Guro Sørbøen stiller til valg som varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ann Lovise Haugland for 1 år.

Valgt ble: Kristian Holm for 1 år.

Valgt ble: Tin Tin Trinh for 1 år.

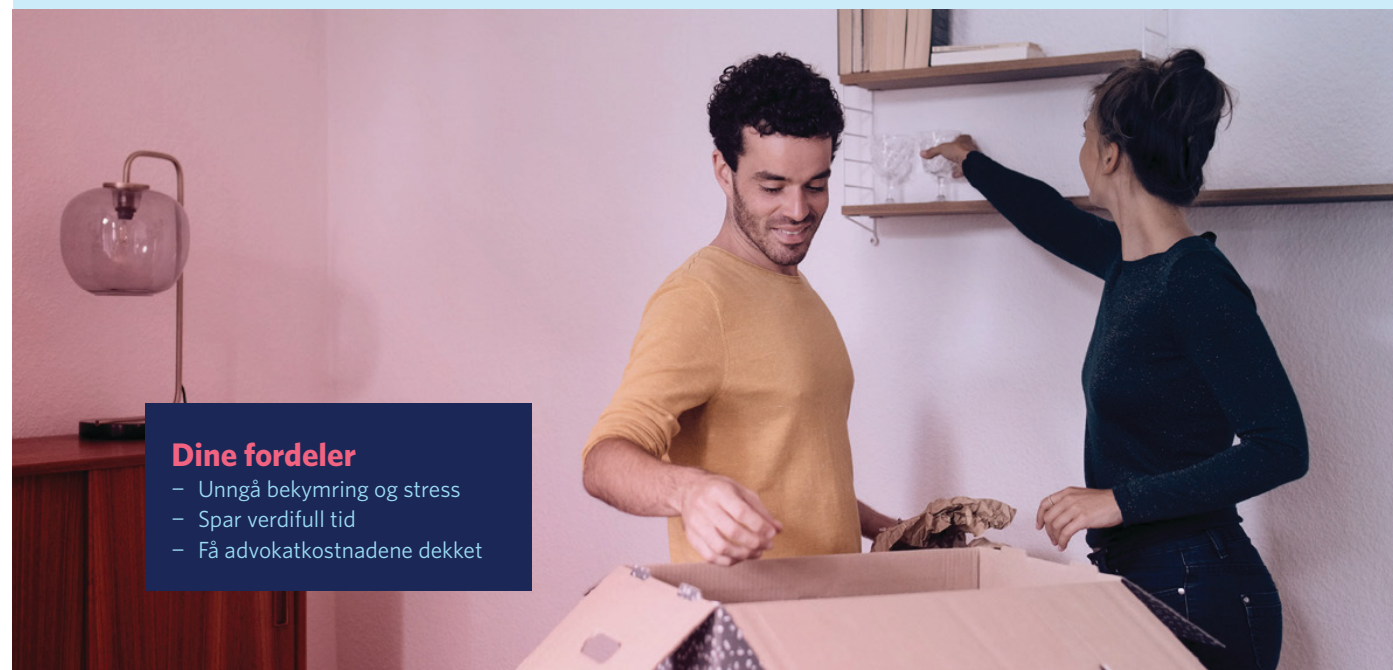
Valgt ble:Guro Sørbøen for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Andreas Parlow

Møteleder Protokollvitne

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Christoffer Vindum
christoffervindum@emera.no
918 19 365



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING